

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
練馬(都) - 20	東京都	区部第 1 0	氏名	不動産鑑定士 森本 有応 印

鑑定評価額	71,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	430,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	340,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		練馬区関町北二丁目 6 2 8 番 2 3 「関町北 2 - 9 - 5」				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (50,150) 準防			
	1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い 区画整然とした住宅地域		南6 m 区道	水道、 ガス、 下水	武蔵関410 m		高度(2種最高17m) (その他) (60,150)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 30 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模 150 ㎡程度、				形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位 北 6 m区道		交通施設	武蔵関駅 南方410 m		法令 規制	1 中専 (60,150) 準防 高度(2種最高17m)		
	地域要因の将来予測	武蔵関駅から徒歩圏内の住宅地域で一般住宅や共同住宅の多い地域であり、当分の間は現状を維持していくものと予測される。新型コロナウイルスの影響を受けたものの、住宅地の需要は堅調であり地価はやや上昇傾向にある。										
(3)最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	方位		+5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 435,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 233,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は西武新宿線及び西武池袋線沿線で、概ね練馬区南西部に存する既存の住宅地域。需要者の中心は区内及び周辺地域に居住する 1 次取得者層・買替取得者層である。最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であり、居住環境等も良好である。新型コロナウイルスの影響により一時的に地価の停滞が見られたが、戸建住宅を中心に需要が戻り安定的に推移しており、地価は回復基調にある。新築戸建住宅の需要の中心価格帯は総額 5 ～ 6 千万円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		容積率がやや大きいためアパート等も散見されるが、自用の一般住宅の方が多い住宅地であり、需要者の選考性は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向にある地域と思料される。地域の特性から収益性は価格形成に大きな影響を与えるには至っていないと判断され、収益価格は低位に試算された。以上より、本件では市場の実態を反映した比準価格を標準としつつ、収益価格も参酌の上、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬 - 35		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 429,000 円 / ㎡		[100.2] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	430,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □ 新規 前年標準価格 430,000 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	練馬区内の新設住宅着工戸数及び土地取引件数は、令和 3 年第一四半期においては緩やかな増加傾向となっている。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					〔地域 要因〕	新型コロナウイルスの影響により一時的に地価は停滞したが、居住環境が良好な既存住宅地としての需要は底堅く、地価は回復基調にある。					
	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 練馬 - 35						〔個別 的要 因〕	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 429,000 円 / ㎡											
変動率		年間 0.0 %	半年間 +0.2 %									